

MAI 2023

**DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME**  
**UCCLE**

Demandeur : [REDACTED]

Situation : Rue Langeveld, 47 – 1180 Uccle  
cad. 2<sup>e</sup> Div., Sect. C, n° 204 r 2

Objet de la demande : Rénovation et transformation d'une maison unifamiliale.

**NOTE EXPLICATIVE**

**LA SITUATION EXISTANTE – LA REGLEMENTATION :**

Au PRAS, le terrain se situe en zone d'habitation.

Il n'est pas repris dans les limites d'un permis de bâtir.

Il n'est pas situé dans une zone de protection du patrimoine.

Le plan particulier d'affectation au sol N°51 – Quartier Floride-Langeveld – situe le bien en zone d'habitat en ordre continu.

Règlements d'urbanisme d'application : PRAS, RRU, RCU, CoBAT.

**LE BATIMENT :**

Permis délivrés :

Permis d'urbanisme N°8649 délivré le 2 juin 1913 , pour la construction de 4 maisons (45, 45A, 47, 47A).

Permis d'urbanisme N°8716 délivré le 14 janvier 1935, pour la construction d'une annexe et d'un wc au rez-de-chaussée.

La voirie lelong de laquelle se situe le bien, a fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par A.R. juillet 1930, à une largeur de 12 mètres.

Maison 47 :

La maison se développe sur rez-de-chaussée, un étage, et des combles sous une toiture à double versant.

Les façades sont recouvertes d'un enduit peint, ton clair.

En façade à rue, le soubassement et les seuils sont en pierre bleue.

Porte d'entrée et châssis sont remplacés ; ils seront en bois, peint ton clair.

A l'arrière, le jardin se situe 2.00m plus bas que le rez-de-chaussée rue.

Le bâtiment est à usage unifamilial.

## LE PROJET :

### **Objet de la demande : rénovation et transformation**

#### **- Programme :**

Le projet prévoit :

##### Au rez-de-chaussée :

- dans la pièce avant : un sas d'entrée suffisamment spacieux pour y ranger les vélos et y installer un placard vestiaire, une nouvelle cage d'escalier ;
- dans la pièce centrale : démontage de l'escalier et fermeture de la trémie ; une cuisine sur toute la largeur du bâtiment ;
- dans la pièce arrière : 60cm plus bas, un séjour prolongé par un salon d'hiver lui-même 20cm plus bas ; les espaces de vie sont en gradins vers le jardin (2,00m plus bas) afin d'atténuer la différence de niveaux et afin d'ouvrir la perspective vers le jardin ; 2 lanterneaux complètent l'éclairage naturel de la pièce ;
- un escalier extérieur, entouré de bacs à plantes, donne accès au jardin.

##### A l'étage :

- la nouvelle cage d'escalier donne accès côté rue à un dressing et une SDD et en façade arrière à une chambre ;
- une terrasse est aménagée sur la toiture plate couvrant le rez-de-chaussée ; sous les combles, la nouvelle cage d'escalier donne accès à une chambre avec SDD ; une lucarne est construite dans le versant arrière.

##### Au sous-sol :

- la nouvelle cage d'escalier donne accès à la toil.invité, aux caves, à la buanderie, et au local technique.

#### **- Façades et toitures :**

Façade avant : en bon état de conservation, elle ne subit pas de transformation.

La parfaite harmonie avec les maisons voisines est préservée.

La porte d'entrée et les châssis de fenêtre sont remplacés par des châssis en bois peints dans un ton clair. Double vitrage isolant transparent clair. Les nouveaux châssis respectent la composition d'origine de la façade et de la typologie des châssis d'origine.

La façade est repeinte, ton clair.

La corniche, en bois, est repeinte.

Une nouvelle descente d'eau pluviale, en zinc, avec dauphin en fonte, est fixée, en façade, à droite de la porte d'entrée et raccordée en cave, au réseau d'égoût.

##### Façade arrière :

Au rez-de-chaussée, la veranda est reconstruite : structure métallique/bois avec isolation, toiture à versant en tuiles, nouveau châssis porte-fenêtres donnant accès au jardin.

A l'étage, la baie est agrandie pour un apport optimal d'éclairage naturel dans la chambre, châssis coulissant donnant accès à une terrasse.

La toiture sur rez est aménagée : 2 fenêtres pour toit. plate pour un apport de lumière dans le séjour, terrasse en plancher bois, garde-corps en verre transparent, bacs à plantes et toiture végétalisée.

Sur le mur mitoyen, côté 45A, afin de respecter les règles de vue, un écran –palissades bois – est installé.

Sous les combles, une lucarne est construite afin d'y aménager une chambre confortable et lumineuse.

La corniche, en bois, est repeinte.

Une nouvelle descente d'eau pluviale est placée et raccordée à la citerne d'eau pluviale.

Pour la ventilation des locaux d'habitation, des grilles d'entrée d'air (Invisivent) sont intégrées de manière discrète entre le châssis et le linteau des baies de fenêtre. Ces grilles sont peintes dans le même ton que celui des châssis.

Corniches : restaurées et repeintes.

La toiture à double versant du volume principal du bâtiment est en bon état. L'isolation du volume est réalisée par l'intérieur. Les fenêtres de toit sont remplacées et réparties en fonction des nouvelles fonctions afin d'améliorer l'éclairage naturel.

#### Egouttage :

Le réseau d'égoût se raccorde au réseau existant ; celui-ci ensuite traverse le mur mitoyen vers le N°45A lui-même raccordé à l'égoût public.

Il est équipé d'une citerne de 3.000L à laquelle sont raccordées les descentes d'eaux pluviales en façade arrière.

#### **DEROGATIONS :**

Aujourd'hui, dans son état existant, la maison ne respecte pas le RRU.

Les hauteurs sous plafond de certaines pièces, les surfaces d'éclairage, certaines normes d'habitabilité liées aux équipements ne répondent pas aux exigences actuelles. La rénovation tente d'atteindre au mieux les normes du RRU.

La rénovation se fait dans le sens d'un respect des surfaces minimales des pièces habitables, d'un respect des surfaces d'éclairage minimales.

La reconstruction d'une véranda existante depuis plus de 50 ans, ne nuit aucunement au voisinage ; l'importance du gabarit de l'immeuble N°49, R+5 et d'une profondeur dépassant les volumes arrières des maisons voisines rue Langeveld.

La profondeur de la parcelle laisse encore une profondeur de ±40,60m de jardin dans le prolongement de la véranda.

Dérogation au RRU Titre I art.4 : profondeur de la reconstruction de la véranda (jardin d'hiver).

*Il y a demande de dérogation.*

Dérogation au RRU Titre I art.6 : toiture-hauteur de la reconstruction de la véranda (jardin d'hiver).

*Il y a demande de dérogation.*

Dérogation au PPA N°51 pour la reconstruction de la véranda : la reconstruction de la véranda dépasse de 1,45m la limite autorisée.

*Il y a demande de dérogation.*

---

L'architecte

Le demandeur